

安心と安全

製・販・管一貫体制の先駆けとして、永きにわたり培ってきた知識や経験を活かし
設計段階と施工時、共に厳格な基準を設けて品質を管理。
ご入居後から、何年先をも見据えた安心と安全をお届けします。



品質管理部 担当者が語る、品質への使命感

「お客さまの立場×プロの視点」でチェック

「安心・安全な住まいづくり」を進める上で欠かせないのが
建築工程や完成した住戸を厳しくチェックする、専門家の視点。
設計段階から完成まで、厳格な品質の確認が繰り返し行われます。
各分野の担当者に、「ゆずれない品質へのこだわり」について聞きました。

「現場主義のチェック体制は
野村不動産ならではの、です」

プラウドの品質管理を担っているのは、
一級建築士有資格者を含む、住まいづく
りの専門家集団である品質管理部。建築・
構造・設備の各部門に分かれて、それぞ

【少し難しい専門用語解説】

L G S	…… 壁や天井を施工するための下地となる材料
スリット	…… 柱と壁、梁と壁などの間に隙間を設けるための緩衝材
スリーブ	…… コンクリート躯体に予め打ち込む配管用の貫通孔

それは構造のみならず、建築・設備面においても同様です。

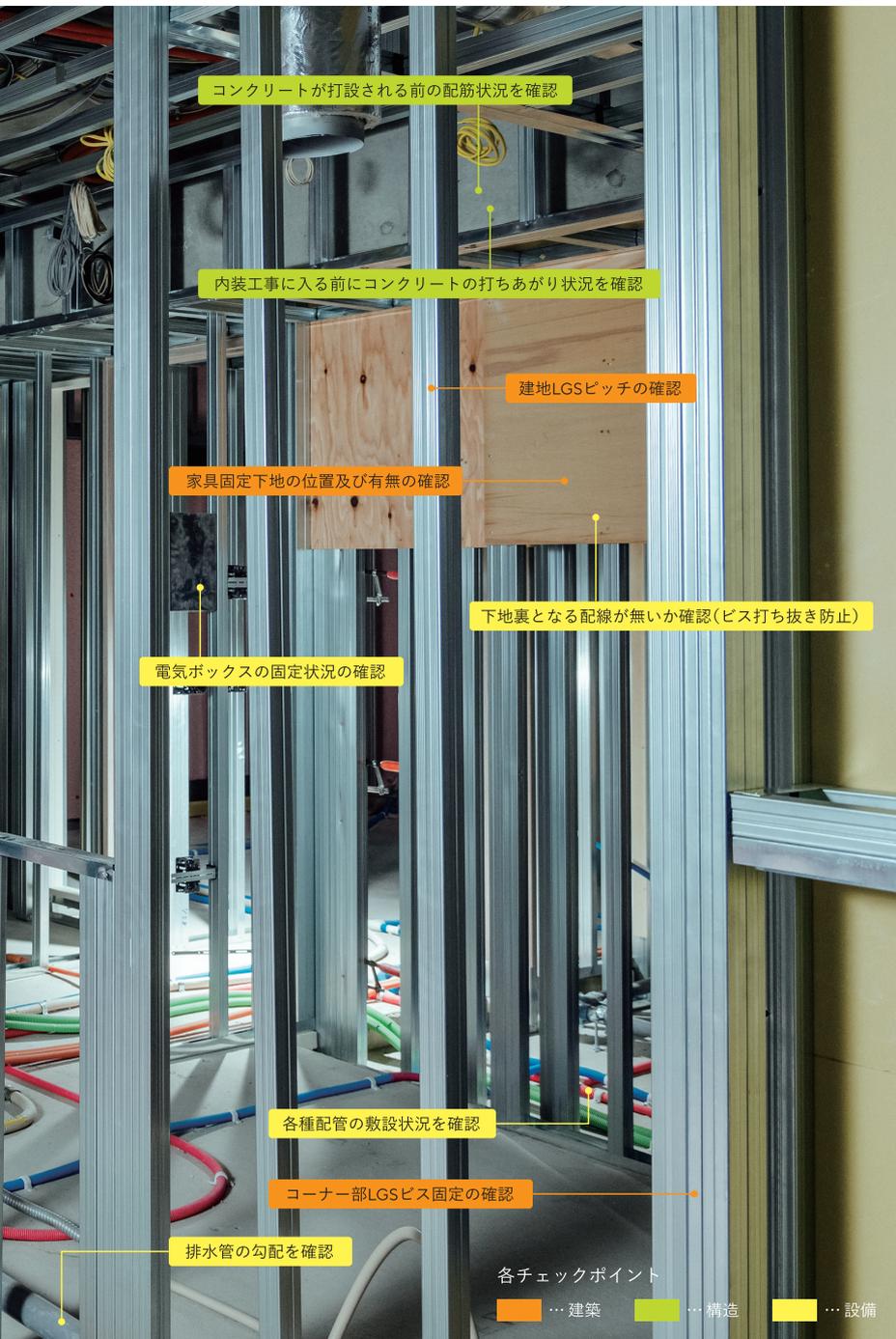
「一般的には、マンションの事業主が、自らそこまで検査する例は少ないのではないのでしょうか。しかし当社では、検査においても“まずは自分の目で確かめること”が、ルールとして根付いているのです」(宇野)

品質管理部が検査を行うのは施工現場だけではありません。設計図の段階から、既に検査は始まっています。

「設計やデザインを担当する推進部門から、図面が上がってきます。まずそこで、施工計画に無理や不具合がないかという視点からチェックします。OKが出て着工に至ると、今度はその図面通りに正しく施工されているかどうかを確認するため、引き続き現場に足を運ぶのです」(前田)

「設備担当にも巡回を専門に担当している専任者がいて、月に一度は現場を訪れます。ゼネコンの方に『これだけの頻度で来るのは、野村さんぐらいですよ』と言われるほどです。もし不具合の芽があるならば、早めに取り除く必要がありますから」(宇野)

設備で不具合が発生しやすいのは、“接続忘れ”や“つなぎ忘れ”によるもの。給排水設備の管や電気配線などは、天井や壁で隠れてしまうため、内装作業が始まると見ることはできません。そのため設備担当は、常に早めの段階での確認を心掛けています。



コンクリートが打設される前の配筋状況を確認

内装工事に入る前にコンクリートの打ちあがり状況を確認

建地LGSビッチの確認

家具固定下地の位置及び有無の確認

下地裏となる配線が無い確認(ビス打ち抜き防止)

電気ボックスの固定状況の確認

各種配管の敷設状況を確認

コーナー部LGSビス固定の確認

排水管の勾配を確認

れが担当する物件に日々目を光らせています。

「私は他社の設計部門から当社に転職して来たのですが、入社して驚いたのは検査回数の多さです。たとえば私が担当している構造の分野では、配筋検査というものがあります。柱や梁など建物の構造部分に使用する鉄筋が設計図書通りに組まれているかどうかを、コンクリート

打設前に確認する検査です。またコンクリートの打設後は、躯体検査というものもあります。柱や梁などのコンクリートが適切に施工されているか確認する検査です。こうした構造部の検査を事業主である自分たちも確認します。工程全体で見れば、より多くの目で確かめることで、高品質な商品を提供できるように努めているということでもあります」(小宅)

確かな品質をキープするために大切にしていること

厳しくチェックする“プロの目”を、共有し継承するための取り組みも行っています。その一例が、品質について定めた『集合住宅設計基準、集合住宅マニュアル』。



60年以上に渡る住まいづくりの英知がまとめられた設計基準やマニュアル類

ル』。品質管理部のみならず、“ものづくり”に関わる全ての社員が、必要なときはいつでも参照できるようになっています。

その冒頭にあるのが、次の一文です。“このマニュアルは、機械的に運用するものではなく、創意工夫を促すものです”マニュアルが絶対ではない、一人ひとりが考えを深めてほしいというポリシーが、ここには込められています。

「私は施工会社から転職してきたのですが、この一文には非常に共感しました。当社が誇れることの一つです」(前田)

そしてなにより、私たちが重要視しているのが、“図面”です。

「住まいづくりには、とても多くの職種が関わります。その全員がコミュニケー

ションをとるための言わば“共通言語”となるのが、設計図や施工図といった“図面”なのです。たとえば何か変更があるとき、口頭の伝達だけでは正しく伝わらない恐れがあり、不具合の元ともなりかねません。ですから、些細な変更でも必ず“図面”に反映して情報の共有を図ることが大切です。どんなに時間が無い状況でも、これは基本中の基本として皆が大事にしています」(宇野)

入居してから何年先をも見据えた安心と安全をお届け

安心・安全な住まいをつくることは、もちろん最優先の課題。しかし、それだけに留まりません。お客さまのご入居後



1 コンクリート打設前の配筋状況が適切であるかを確認



2 緩衝材となるスリット材の施工箇所をシールで示し、ミスを排除



3 コンクリート打設後のスリーブの状況を目視で確認



4 配管の接続や接着状況を確認できるよう継手を透明化



5 コンセントやスイッチの位置をあらかじめ赤印で墨出し



6 排水に必要な勾配の確認も欠かせません



7 8 床や壁の断熱ウレタンの厚みを、ピンを刺すことにより確認。厚みが異なるため複数のピンを使用



9 10 下がり天井との固定箇所など、すべてのビスがしっかり固定されているか確認



の暮らしに想いを巡らせることで、さまざまな気付きが生まれ、改善・解消につながっていきます。

「検査対象の物件を前にしてイメージするのは、“購入して、ここに暮らしている自分の姿”です。お客様の視点に立ち“自分ごと”としてとらえることで、初めて見えるものもあります」(小宅)

「プライドにとって、デザイン性は重要な要素の一つです。でも住まれる方にとっては、それだけが全てではありません。第一に安全でなくてはならないし、お住まいになった際の機能性やメンテナンスのことも考えなくてはなりません。そうした側面から判断し、気付くことがあれば、社内で共有するようにしていま

す」(宇野)

最大の目的は、お客さまに安心・安全なお住まいを提供すること。だから入居後の管理業務を担当する野村不動産パートナーズとの連携も欠かせません。万が一、不具合があれば、その情報は各担当部署にフィードバックし、以降の“ものづくり”に役立てられます。

「完成後はアフターサービス部門や管理会社に任せきりでは、私たち作り手は成長しません。お客さまがお住まいになってからが、本当の始まりなのです」(前田)



野村不動産 住宅事業本部
品質管理部 建設管理課

前田 貞男

まえだ・さだお／総合建設会社を経て、2009年に野村不動産入社。建築中心に、着工から竣工まで施工現場との橋渡し、取りまとめを担当。



野村不動産 住宅事業本部
品質管理部 技術課

宇野 弘蔵

うの・こうぞう／2006年入社。設備担当として、空調・換気や給排水などの機械設備、電気設備・通信設備などのチェックに当たる。



野村不動産 住宅事業本部
品質管理部 技術課

小宅 恭史

おやけ・たかふみ／総合建設会社を経て、2015年に野村不動産入社。構造担当として、杭や柱・梁など構造部分の設計・施工に対する確認を行う。

こんなところにも安心・安全の配慮

安心・安全な住まいをお届けするために「お客様の視点」にこだわっているのは、1戸1戸の住まいの品質だけではなく。万が一の際に備えること、あるいは思いがけない事故を防ぐこと…。誰もが心地よい毎日を過ごせるよう、デザインの中にさりげなく安心・安全を織り込んでいるのです。

事例① 災害への備えをもっと身近なものにするために(しまう防災)

日常よく利用されるマンションのラウンジやエントランスホール。そのソファや飾り棚の一部に、災害時の初期活動や対策本部の運営を想定した防災備品の一部を収納。万一の際にすぐに取り出せるようにしています。(住まいの防災についてはP20をご確認ください)

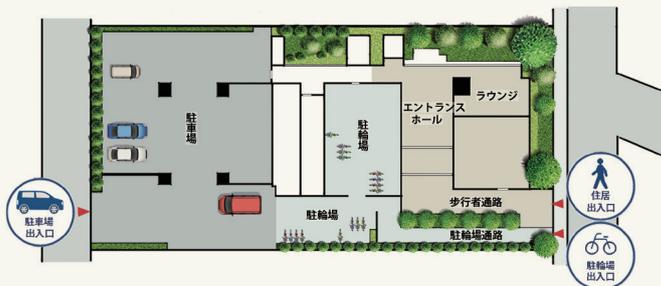


一見ラウンジに置いてあるベンチですが…



中には数多くの防災アイテムが格納されています

事例② 人の安全に配慮し、車とバイク、自転車の動線を分離



敷地配置概念図

敷地計画では、安全を確保するために車が通る道と歩行者が通る道を計画的に分離。自転車と車の動線もしっかりわかることで、より安全に配慮しています。車に乗る人も乗らない人も、快適で安全に暮らせることを第一に考えています。

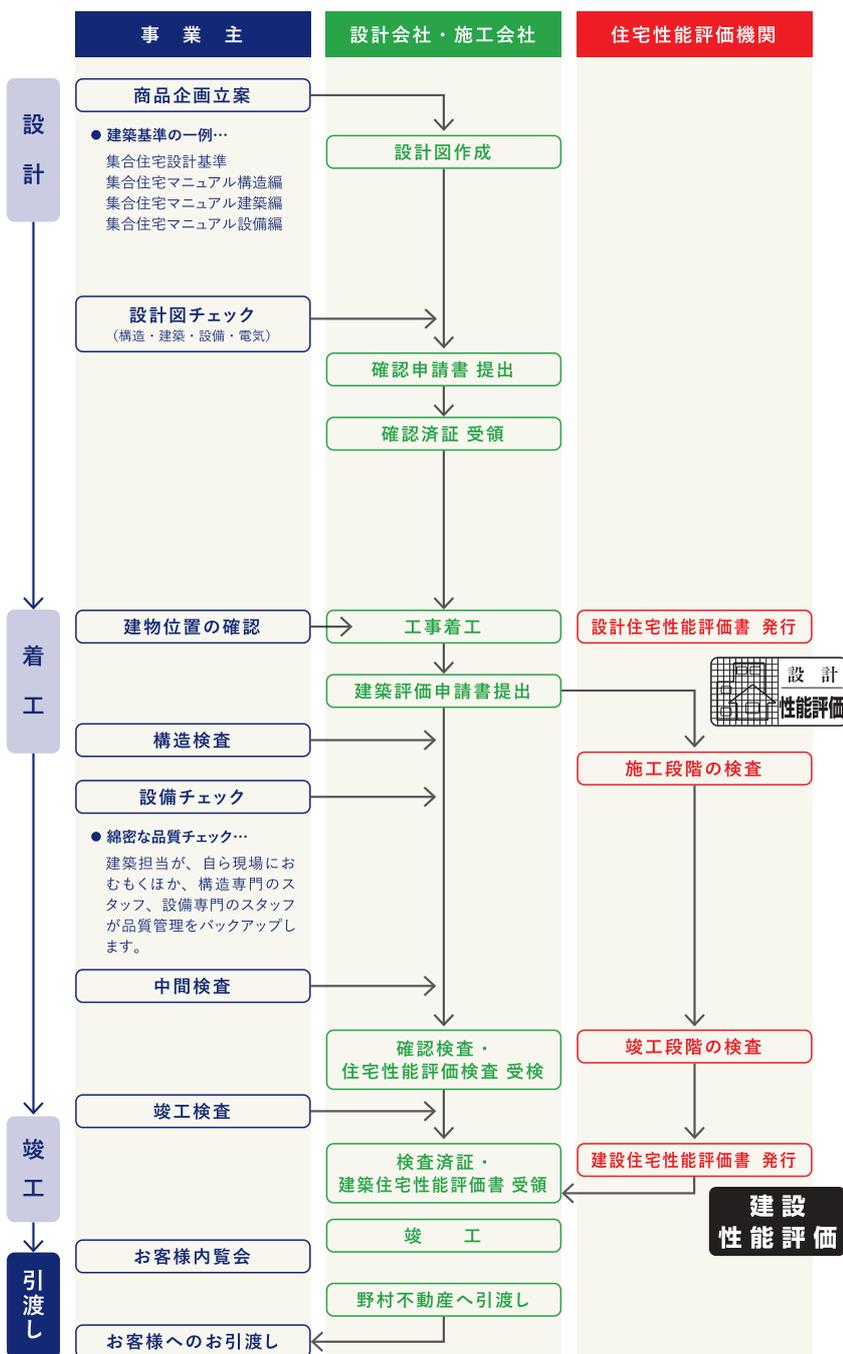
お客さま第一の想いのもと、検査の徹底が導く確かな品質

「住まいの完成も、ご入居の開始も、ゴールではなくスタート」。

その想いのもととお客さまの目線に立って、より安心・安全な住まいづくりを叶えるため、建物の足元を支える地盤や基礎の段階から綿密な調査が行われます。

さらに、あらゆる工程において常に検証と改善を実施し、住まいづくりに臨んでいます。

〈 管理工程 〉



建物位置確認(参考写真)



土質確認(参考写真)



中間検査(参考写真)



配筋検査(参考写真)

地盤と基礎の段階から現場に赴き品質にこだわる

野村不動産では、検査機関や設計者・施工者の検査とは別に野村不動産独自の設計基準・品質マニュアルに基づく検査を実施。そのチェックは商品企画段階か

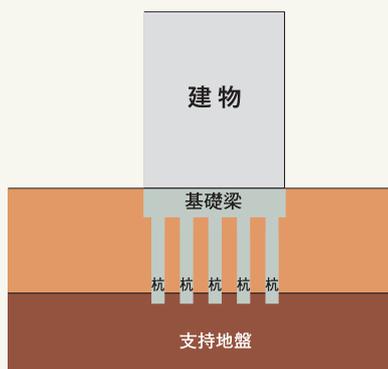
住まれた後でお気づきになる不具合は、皆無であるとはいえません。自社に専任のアフターサービススタッフを設けて対応しています。

ボーリング調査

地面に円筒形状の孔をあけ、深さ1mごとに標準貫入試験(N値という強度の計測)を実施して土のサンプルを採取。建物下の地盤状況や杭を打つ支持層までの深度を調べ、適切な杭の長さや本数を決定します。

杭と支持地盤

地盤調査結果に基づき、支持地盤層と位置を決定。支持地盤層と建築物に合わせて杭の種類やサイズを選定します。杭施工時にも支持地盤の深さや土質などを再度確認しています。



※基礎や杭の形状は物件により異なります。(概念図)

工事状況写真によるご確認

会員専用サイト「野村不動産グループカスタマークラブサイト」にて、お住まいになる建物の建設過程を写真にて紹介する「工事状況写真」を公開しています。



場所打ちコンクリート杭

工事現場で杭を築造する工法です。建物を確実に支えるためには杭1本1本が支持地盤に到達していること、杭孔が設計通りの形状に掘削されていることが重要。1本目の杭施工時には、構造担当者が実際に現地で立会い、支持地盤や掘削形状、施工手順の確認を行っています。



(参考写真)

既製コンクリート杭

あらかじめ工場で製造する杭のことです。製造工場から現場へ運搬された杭を土中の支持地盤まで掘削した杭孔にセメントと水を練り混ぜた液の注入後に挿入します。1本目の杭を施工する際には、構造担当者が実際に現場で立会い、支持地盤の深さや土質、施工手順の確認を行っています。



(参考写真)

らお客さまへの引き渡しまで何度も繰り返されます。なかでも大きな建物を支える地盤と基礎工事は、目には見えないだけに変重要となる部分です。ボーリング調査をして詳細な土質状況を把握し、それぞれの地盤に合わせた基礎工法を選択するほか必要に応じて地盤改良工事を

を実施。建物の足元を支える地盤と基礎の段階から、担当者が現場に赴き調査・確認を重ねます。その後も建築担当が「現場」へ何度も赴き細部に至るまで確認を重ねて品質を管理。各品質管理担当技術者が検査に立ち会うことで安全への品質管理を強固なものへと高めます。さらに

構造専門のスタッフや設備専門のスタッフなどが品質管理をバックアップ。施工現場のチェック段階においても、お客さまのご入居後の暮らしを想像しながら各専門知識を備えたメンバーが一丸となって取り組んでいます。

マンション計画時から始まる防災への取り組み。 3つの備えが結びつき、より確かな安心へと繋がります

いざという時も暮らしを守り、人を守る。

プラウドの考える防災への取り組みは、マンションづくりの計画時から始まっています。

しかし、各種対策だけでは十分とはいえません。プラウドの防災では、日常生活でのコミュニティ形成から万が一の時に備え、お住まいの方、ひとりひとりに災害に対する意識が育まれることを目指しています。

● マンション計画時から始まる 防災への取り組み



プラウドの新提案

プラウドの備え

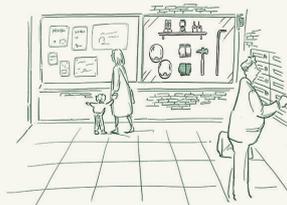
みんなの備え

暮らしのそばに、安心と安全を備える「見せる防災・しまう防災」

アイデア①／見せる防災

防災備品の一部を普段から目に触れる場所に展示

「自分で備えるものは?」「あれの使い方は?」そんな防災意識が自然と芽生え、各家庭での備えを考えるきっかけに。



アイデア②／しまう防災

防災備品の一部をすぐ使える場所にしまう

ラウンジやエントランスの家具に防災備品の一部を収納。初期活動や災害対策本部の立ち上げをスムーズに。



震災、火災、風水害、 各種災害への対策

東日本大震災から10年余り、気候変動にともなう甚大な風水害被害も毎年のように起こり、人々の防災への意識は高まりつつあります。それにともない、マンションの防災対策も日進月歩で進化をし

ています。

プラウドでは建築基準法をはじめとする各種法令を土台に独自の集合住宅設計基準、集合住宅マニュアルを設定。それらを設計会社・施工会社に展開し、震災・火災・風水害に配慮しながら設計に反映しています。近年激しさを増す自然災害ですが、設計基準やマニュアルは実際の

被災事例などを踏まえながら適宜更新を重ねています。

プラウドの新提案 「見せる防災」「しまう防災」

災害時に自宅に継続して居住できる場合、在宅避難を推奨する自治体が増えつつあります。一方で、「防災倉庫ってど

ブラウドの備え

水害への対策

一部の地域、また水害の危険性がある地域では、地域のハザードマップによる浸水履歴や被害の危険性についての確認、周辺状況の確認を行います。建物の最下階床レベルの設定、また防潮板や土のうの配備など、状況に応じて対策を講じています。

浸水が発生すると…



防潮板が起立し、水の侵入を防ぐ。

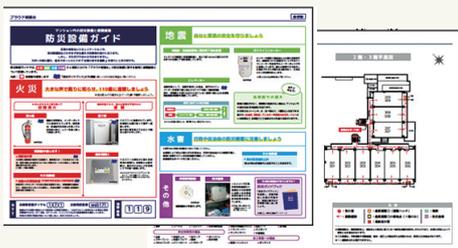


浸水のリスクに備え浮力式防潮板を採用
※対策内容は物件により異なり、該当しない地域では実施しておりません。

ブラウドの備え 自分の備え

防災設備ガイド

物件ごとに火災・地震・水害等の項目別に、お住まいの方の視点で防災設備や防災倉庫の位置、防災備品、避難経路を掲載した資料を作成し、全戸に配布しています。



こにあったっけ?」「備品は何が揃っていたかな?」「すぐに使えるのか心配」など防災備品についてのアンケート調査の結果からも、さまざまな課題が浮かび上がりました。普段使わないものはどうしても忘れてしまいがち。そこで有事の際に取り出しやすく、どこにあるのかわかる

ように防災備品の一部で備え方を工夫する新しい取り組みを始めています。

災害は決して他人事ではありません。災害時に助け合えるお住まいの方同士のコミュニティ形成「みんなの備え」や、ご自身の家族構成に応じた「自分の備え」、

ブラウドの備え みんなの備え

マンションコミュニティのためのデザイン手法100

居心地の良いコミュニティを育むしかけとして、コミュニティと共用空間についての産学協同研究を実施。「心地よい関わり方」を提供することで、お住まいの方同士のコミュニケーションが自然と生まれ、災害時の共助にも繋がるよう、デザイン・設計上の配慮を行っています。

ウェディングSPACE



駐車場の入り口にベンチを設けると、そこで自然に待ち合わせをすることができます。待っている人同士が出会って、少し立ち話が始まることもあるでしょう。 ※物件により異なります。

ブラウドの備え みんなの備え

「OSEKKAI」プロジェクト

OSEKKAIとは、“絶対に必要なものではないかもしれないけれど、あったらちょっとうれしい、ちょっと元気になる”というアイデアや工夫のこと。マンション共用部に、機能だけでなくちょっと楽しくなってコミュニケーションが生まれる+αの価値を加えるアイデアを防災でも取り入れています。

消火器置き場の例



海をコンセプトにデザインした消火器置場は、身長測定もできるスポットです。自然に笑顔になりコミュニケーションのきっかけと消火器の場所を記憶してもらうサインにもなっています。

※物件により異なります。

そして災害に備える住まいを実現するために計画時からご入居後の暮らしまでを視野に入れて考えられた「ブラウドの備え」。防災への取り組みはこれら“3つの備え”が結びつき、より確かな安心へとつながっていきます。